

## 32. Sitzung

des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in  
der Wahlperiode 2014/2020

**Sitzungstag:**

**20.03.2018, 14.00 Uhr**

**Sitzungssaal des Rathauses**

Namen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses der Stadt Oberviechtach		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzende:  Heinz Weigl 1. Bürgermeister		
Niederschriftführer: Maria Scherr		
Rita Biegerl Michael Schlagenhauer Christa Zapf Matthias Zimmermann Josef Herdegen Udo Weiß Dr. Alexander Ried Barbara Ruhland  Presse: Gertraud Portner „Der Neue Tag“	Johann Roßmann	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne des Art. 47 (2) - 47 (3) GO war gegeben.

Verwaltung: Andreas Mandl, Verwaltungsfachwirt

Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.03.2018</b>  Seite <b>2</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
1	9		<p><b>A) ÖFFENTLICHE SITZUNG</b></p> <p><b><u>Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung</u></b></p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl eröffnet die heutige 32. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses in der Wahlperiode 2014 / 2020, die 3. Sitzung im Jahr 2018 um 14.00 Uhr, er begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses und Herrn Verwaltungsfachwirt Andreas Mandl sowie Frau Maria Scherr vom Bauamt. Weiter begrüßt er Frau Gertraud Portner als Vertreterin der Presse „Der Neue Tag“.</p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.</p> <p>Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.</p>	
2	9	9:0	<p><b><u>Aufnahme weiterer Punkte in die Tagesordnung</u></b></p> <p>Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl bittet um die Aufnahme des Tagesordnungspunktes TOP B) 1. in die Tagesordnung der heutigen Bauausschusssitzung.</p> <p>Der Bauausschuss stimmt der Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes zu.</p>	
3	9		<p><b><u>Informationen des Bürgermeisters</u></b></p> <p>Im Folgenden wurde über Bauvorhaben informiert, die im Genehmigungsverfahren, nach Art. 58 BayBO, behandelt wurden.</p> <p>██████████ plant den Neubau einer Gewerbehalle auf den Grundstücken Fl.Nr. 175/4 und 175/5 der Gemarkung Hof, Industriegebiet West 5a in Oberviechtach.</p> <p>██████████████████████ beabsichtigen auf den Grundstücken Fl.Nr. 657 und auf der Teilfläche aus 656 der Gemarkung Oberviechtach, Erika-Odemer-Straße 15 in Oberviechtach ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten.</p> <p><b>I. Bauvoranfragen</b></p> <p><b>II. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan</b></p> <p><b>III. Bauanträge</b></p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.03.2018</b>  Seite <b>3</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
4	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 1.</b>  [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:  Errichtung einer Produktionshalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 329/2 und 353 der Gemarkung Pullenried, in Pullenried 65</p> <hr/> <p>[REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zur Errichtung einer Produktionshalle.</p> <p>Die geplante Produktionshalle besitzt die Ausmaße von 54,00 Meter Länge und 24,00 Meter Breite.</p> <p>Auf dem geplanten Standort befindet sich derzeit noch ein Bestandsgebäude, welches abgebrochen wird.</p> <p>Die geplante Produktionshalle soll auf dem bestehenden Firmengelände in südlicher Richtung verwirklicht werden. Das Gebäude verläuft parallel zur Staatstraße 2160 in einem Abstand von ca. 9,00 Meter. Ob das Landratsamt Schwandorf einen größeren Grenzabstand einfordert bleibt abzuwarten.</p> <p>Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p>	
5	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 2.</b>  [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:  Geländeauffüllung nach Abtrag auf dem Grundstück Fl.Nr. 520/5 der Gemarkung Oberviechtach, Nunzenrieder Straße in Oberviechtach</p> <hr/> <p>[REDACTED] stellt den Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zur Geländewiederherstellung.</p> <p>Das Ursprungsgelände wurde von unbefugten Personen abgetragen und soll nun wieder aufgefüllt und in den Ursprungszustand versetzt werden.</p> <p>Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BayBO „gelten“ Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind, als bauliche Anlagen. Aufschüttungen können wegen ihrer erheblichen Eingriffe in die Landschaft Auswirkungen auf die Umgebung haben. Sie können wichtige öffentliche Belange berühren, insbesondere eine geordnete bauliche Nutzung, den Städtebau, den Immissionsschutz, oder z.B. die Wasserwirtschaft.</p>	

Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkaus- schusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.03.2018</b>  Seite 4
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
6	9	9:0	<p>Aufschüttungen größeren Umfangs sind als Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich relevant. An welchen Merkmalen der Begriff „größerer Umfang“ zu orientieren ist, wird im Gesetz nicht bestimmt. Sie fallen daher unter den Anwendungsbereich der §§ 30 ff. BauGB wenn sie nach ihrem Standort, dem mit ihnen verfolgten Zweck und unter Berücksichtigung ihrer Größe für die rechtliche oder tatsächlich vorhandene städtebauliche Ordnung relevant sind. Damit ist letztlich die geplante Aufschüttung wie eine bauliche Anlage zu behandeln.</p> <p>Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine Erschließung ist für das Bauvorhaben nicht notwendig.</p> <p>Weitere Prüfungen bezüglich der Belange Naturschutz, Wasserrecht usw. hat das Landratsamt Schwandorf zu durchzuführen.</p> <p>Herr Stadtrat Dr. Ried erkundigt sich, warum der Boden zuvor abgetragen wurde, wenn dieser jetzt wieder aufgefüllt wurde. Herr Mandl erklärt, dass dies unzulässiger Weise durch dritte Personen geschah und nun wieder der Ursprungszustand hergestellt werden soll.</p> <p>Herr Stadtrat Michael Schlagenhauer fragt nach, ob das geplante Wohnhaus unter TOP A) III. 3. im Bereich der Aufschüttung errichtet werden soll. Herr Mandl erläutert, dass dies nicht der Fall ist. Das Haus ist im südlicheren Bereich des Grundstückes geplant.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p><b>TOP A) III. 3.</b>  <b>██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b>          Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 520/5 der Gemarkung Oberviechtach, Nunzenrieder Straße in Oberviechtach</p> <hr/> <p><b>██████████</b> stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.</p> <p>Zu diesem Bauvorhaben wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt, die am 24.04.2012 im Bauausschuss behandelt wurde. Damals wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Schwandorf hat das Bauvorhaben mit Vorbescheid vom 14.04.2015 genehmigt.</p> <p>Das Bauvorhaben soll mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, mit flach geneigtem Satteldach, ausgeführt werden.</p> <p>Das Hauptgebäude besitzt die Ausmaße von 15,50 Meter Länge und 10,80 Meter Breite. Im Gebäude soll eine rollstuhlgerechte Wohnung mit Pflegekraftwohnung untergebracht werden.</p>	

Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkaus-</b> <b>schusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.03.2018</b>  Seite <b>5</b>
			<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>	
7	9	9:0	<p>Momentan ist das Grundstück als nicht erschlossen anzusehen. Diese Erschließungsmängel müssen noch behoben werden. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über das private Wegegrundstück Fl.Nr. 479/26 der Gemarkung Oberviechtach. Dieses private Wegegrundstück grenzt an die Nunzenrieder Straße an. Für eine ausreichende dingliche Sicherung des Geh- und Fahrtrechts hat die Bauherrin zu sorgen und diese nachzuweisen.</p> <p>Das Baugrundstück Fl.Nr. 520/5 der Gemarkung Oberviechtach ist nicht durch Wasser- und Kanalleitungen erschlossen. Diese Leitungen verlaufen in der Nunzenrieder Straße und können über das private Wegegrundstück Fl.Nr. 479/26 der Gemarkung Oberviechtach geführt werden. Dazu ist der Abschluss einer Sondervereinbarung zwischen der Stadt Oberviechtach und der Bauherrin nötig.</p> <p>Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Voraussetzungen für die Erschließung des Baugrundstücks sind durch die Bauherrin nachzuweisen.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass die Bauherrin</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. die straßenmäßige Erschließung nachweist</li> <li>- 2. mit der Stadt Oberviechtach Sondervereinbarungen abschließt, in denen die Erschließung bezüglich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung geregelt werden.</li> </ul> <p><b>TOP A) III. 4.</b>  <b>██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b>          Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 999/17 der Gemarkung Oberviechtach, Schützenring 7 in Oberviechtach</p> <hr/> <p><b>██████████ stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 999/17 der Gemarkung Oberviechtach, Schützenring 7 in Oberviechtach.</b></p> <p>Der Bauwerber plant, die Bestandsgarage aufzustocken um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Weiterhin ist geplant, im südöstlichen Grundstücksteil einen Anbau zu errichten. Dazu werden Stahlstützen angebracht um im Obergeschoss einen aufgeständerten Anbau errichten zu können.</p> <p>Die Abstandsflächen können durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen „Ottensteig“ bis zu deren Mitte, eingehalten werden.</p> <p>Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandradl“. Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufhebungsverfahren, so dass seine Festsetzungen hier nicht mehr zu prüfen sind.</p>	

Lfd. Nr.	Anwesend	Ergebnis	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkausschusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.03.2018</b>  Seite <b>6</b>
<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>				
8	9	8:0	<p>Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p><b>TOP A) III. 5.</b>  [REDACTED] stellen einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:  Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 276 der Gemarkung Lind, in Lind 15</p> <hr/> <p>[REDACTED] stellen einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 276 der Gemarkung Lind, in Lind 15.</p> <p>Es ist geplant, an das bestehende Wohnhaus in nördlicher Richtung einen Anbau im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss zu errichten um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.  Der Anbau besitzt die Ausmaße von 12,12 Meter Länge und 4,75 Meter Breite.</p> <p>Das Vorhaben ist als solches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p>Frau Stadträtin Rita Biegerl enthält sich auf Grund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.</p>	
9	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 6.</b>  [REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:  Errichtung eines Gebäudes für Fischhälterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 400/2 der Gemarkung Pullenried, in Plechhammer 8</p> <hr/> <p>[REDACTED] stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zur Errichtung eines Gebäudes für Fischhälterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 400/2 der Gemarkung Pullenried, in Plechhammer 8.</p>	



Lfd. Nr.	A n w e s e n d	E r g e b n i s	<b>Sitzung des Bau-, Umwelt- und Werkaus-</b> <b>schusses (Bauausschuss)</b> Zahl der Stadtratsmitglieder: 9  A) = Öffentliche Sitzung B) = Nicht öffentliche Sitzung	Sitzungstag: <b>20.03.2018</b>  Seite <b>8</b>
			<b>Vortrag - Beratung / Beschluss</b>	
11	9	9:0	<p><b>TOP A) III. 8.</b>  <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> <b>stellt einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung zum Bauvorhaben:</b>  Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 259 der Gemarkung Nunzenried, in Forst 1</p> <hr/> <p>Zu diesem Bauvorhaben wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt, die am 17.10.2017 im Bauausschuss behandelt wurde. Damals wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Schwandorf hat das Bauvorhaben mit Vorbescheid vom 15.01.2018 genehmigt.</p> <p>Auf dem Grundstück ist ein baufälliges Wohnhaus vorhanden, welches abgerissen werden soll. Das neu zu errichtende Wohnhaus wird als Ersatzbau an gleicher Stelle geplant.</p> <p>Das Bauvorhaben wird im Außenbereich errichtet, da das zu bebauende Grundstück außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB und außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB liegt.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Schwandorf ist das Vorhaben, wie im Vorbescheid, als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Der Bauausschuss nimmt vom Bauantrag Kenntnis und beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.</p> <p><b>IV. Allgemeines</b></p> <p><b>B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG</b></p> <p>Gegen 16:05 Uhr schließt Herr 1. Bürgermeister Heinz Weigl die heutige Bauausschusssitzung, dankt für die geleistete Arbeit und wünscht einen guten Nachhauseweg.</p> <p>gez. Heinz Weigl 1. Bürgermeister</p> <p style="text-align: right;">gez. Maria Scherr Protokollführung</p>	